

目 录

一、致估价委托人函	3
二、注册房地产估价师声明	4
三、估价假设和限制条件	5
四、估价结果报告	6-12
(一)、估价委托人	
(二)、房地产估价机构	
(三)、估价目的	
(四)、估价对象	
(五)、价值时点	
(六)、价值类型	
(七)、估价依据	
(八)、估价原则	
(九)、估价方法	
(十)、估价结果	
(十一)、注册房地产估价师	
(十二)、实地查勘期	
(十三)、估价作业日期	
(十四)、估价报告应用的有效期	
五、附件	13

- (一)、估价机构营业执照复印件
- (二)、估价机构资质证书复印件
- (三)、估价师注册证书复印件
- (四)、鉴定委托书”（（2017）梁法技对外委托字第234号）
复印件
- (五)、“山东省济宁市中级人民法院协助执行通知书”（（2015）
济民初字第11号）复印件
- (六)、国有土地使用证复印件
- (七)、“房屋所有权证存根”（鄄房权证凤凰字第1200616号）
- (八)、估价委托评估范围请示函
- (九)、估价对象于价值时点现状照片

致估价委托人函

梁山县人民法院：

受贵单位委托，我们对鄄城县鼎源节能保温材料有限公司位于鄄城县沃蓝化工北、临商公路东房地产的市场价值进行了评估。估价目的是：为委托人办理诉讼案件确定房地产市场价值提供价值参考。价值时点是：2017年8月2日。经过实地考察和市场调查，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《城镇土地估价规程》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用成本法、成本逼近法、基准地价修正法进行了分析、测算和判断，确定估价对象的市场价值取整为：

房地产总价值为：¥2844.99万元，大写：贰仟捌佰肆拾肆万玖仟玖佰元整；

其中：房产价值：¥766.04万元，大写：柒佰陆拾陆万零肆佰元整；

土地价值：¥2078.95万元，大写：贰仟零柒拾捌万玖仟伍佰元整；详见下表

权利类型	名称	用途	面积(平方米)	单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)
土地使用权	鄄城鼎源节能保温材料有限公司工业用地	工业	65170.9	319	2078.95
房屋所有权	东厂房	工业	3006	324	97.39
	厂房	工业	2340	324	75.82
	厂房	工业	2244	324	72.71
	厂房	工业	3060	324	99.14
	厂房	工业	3168	214	67.80
	办公室	工业	1377	855	117.73
	大车间	工业	3042.9	324	98.59
	在建	工业	4752	288	136.86
合计					2844.99

济宁市成达土地房地产评估有限公司

法定代表人：姜栋材

二〇一七年十二月二十五日

注册房地产估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本次估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《城镇土地估价规程》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、面积数量准确性和相应权益确认的责任，也不承担对其它被覆盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。实地勘察人：姜栋材、赵德强。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、本报告估价结果仅作为报告使用人在估价目的下使用，不得做其他用途。凡因使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 8、本报告中所依据的有关估价对象面积和权益资料由委托人提供，委托人应对所提供资料的真实性、可靠性负责。因情况资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

注册房地产估价师

姓名	注册证书号	签字（盖章）	日期
姜栋材	3720070088		2017年8月2日
赵德强	3720030103		2017年8月2日

估价假设前提和限制条件

一、估价报告结论成立的假设前提：

1、委托方提供资料属实，估价对象为合法产权。

2、估价对象在估价时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3、估价人员现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

4、本次估价不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素。

5、本次评估的地价内涵为：65170.9平方米的土地使用权在现状利用条件下于估价基准日2017年8月2日，作为出让工业用地，宗地外“五通”，宗地内“场地平整”条件下，剩余土地使用年期45.08年，容积率设定为0.3528条件下的土地使用权价格。

6、鄆国用（2012）第0069号土地使用证，使用权面积为65170.90平方米；鄆房权证凤凰字第1200616号22996.35平方米，后附房产平面图，登记信息显示1号—6号套内面积累计是11465.2平方米，现场勘察共8处房产，在当事人、委托人在场情况下，测量面积是22989.90平方米，与房屋所有权登记总面积接近，与所附房产平面图登记信息相差大，由于难以一一对应实际房产平面图与房产登记平面图，本次评估以实际座落房产并以现场勘察面积纳入评估范围。

二、估价报告使用的限制条件：

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本估价报告按照既定目的提供给委托方使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、本估价报告的有效期限为一年。如超过有效期或估价时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、本评估价值为公开市场价值，仅供委托方参考。

估价结果报告

鲁成评20171225-10号

(一)、估价委托人：梁山县人民法院

(二)、房地产估价机构：

受托单位：济宁市成达土地房地产评估有限公司

法定代表人：姜栋材

单位地址：济宁市洸河路30号圣德时代印象西单元19层1903号房

资质级别：贰级资质 鲁评092012号

资质证书有效期：2016年8月25日至2019年8月25日

统一社会信用代码：370833228003025

联系电话：(0537) 2251066

(三)、估价目的：

为委托人办理诉讼案件确定房地产市场价格提供价值参考。

(四)、估价对象：

土地部分：

1、土地登记状况

(1)、土地使用权人：鄄城鼎源节能保温材料有限公司。

(2)、宗地位置：鄄城县沃蓝化工北、临商公路东。

(3)、宗地用途：工业用地。

(4)、宗地面积：根据委托方提供的土地证（鄄国用（2012）第0069号），总面积为65170.9平方米作为本次评估面积。

(5)、土地等级：依据2016年完成的《鄄城县城区土地级别与基准地价更新报告》更新成果，估价对象处于工业用地基准地价覆盖区范围内。

(6) 价值时点土地使用权性质：出让。

2、土地权利状况

(1)、土地所有权：价值时点土地所有权属于国家。

(2)、土地使用权：根据委托方提供的评估材料，估价对象土地证为鄆国用（2012）第 0069 号，价值时点估价对象土地使用权类型为出让；土地使用权人为鄆城鼎源节能保温材料有限公司；土地使用权总面积为 65170.9 平方米；至价值时点 2017 年 8 月 2 日估价对象剩余土地使用年期为 45.08 年。价值时点时 65170.9 平方米的土地使用权有民间借贷纠纷。

(3)、他项权利

根据估价目的，本次评估不考虑他项权利。

3、土地利用状况：

本次评估的估价对象为 65170.9 平方米的土地使用权面积，根据鄆城鼎源节能保温材料有限公司房屋所有权证存根（鄆房权证凤凰字第 1200616 号）及估价委托评估范围请示函，房产建筑面积为 22989.9 平方米，现状容积率为 0.3528。

估价对象实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），红线内“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）及场地平整。

地上建筑物部分：

1、区域状况

估价对象位于鄆城县沃蓝化工北、临商公路东。该区交通区位优势，济董、临商及其复线三条省级公路纵横东西南北，220国道及济荷、荷兰、日东高速公路分别靠县境东、南两面穿过。京九铁路穿越县境，并设有客货站。已规划建设德商高速公路纵穿鄆城县境，并设三个进出口；投资9.1亿元的鄆城黄河公路大桥正在紧张建设，建成后将在北京正南方105国道和106国道之间形成南北交通大动脉。

2、建筑物现状

估价对象地上建筑物共8幢，总面积为22989.9平方米，设计用途为工业。建筑物基本情况见下表：

序号	名称	总层数/所在层	面积(平方米)	现状描述
1	东厂房	1/1	3006	车间为1米高砖混墙体,其余墙体及顶为彩钢板结构,水泥地面,铝合金窗,外安推拉门
2	厂房	1/1	2340	车间为1米高砖混墙体,其余墙体及顶为彩钢板结构,水泥地面,铝合金窗,外安推拉门
3	厂房	1/1	2244	车间为1米高砖混墙体,其余墙体及顶为彩钢板结构,水泥地面,铝合金窗,外安推拉门
4	厂房	1/1	3060	车间为1米高砖混墙体,其余墙体及顶为彩钢板结构,水泥地面,铝合金窗,外安推拉门
5	厂房	1/1	3168	车间为砖混墙体,顶为彩钢板结构,水泥地面,其中6间坍塌
6	办公室	3/1-3	1377	混合墙体,彩钢板顶,室内水泥地面。
7	大车间	1/1	3042.9	车间为1米高砖混墙体,其余墙体及顶为彩钢板结构,水泥地面,铝合金窗,外安推拉门
8	在建部分		4752	目前施工至1层,1层主体工程尚未完工。

3、产权状况

根据委托方提供的《房屋所有权证存根》上记载,鄄城鼎源节能环保材料有限公司拥有估价对象的房屋所有权,证号为鄄房权证凤凰字第1200616号,共有情况为单独所有,设计用途为工业,证载建筑面积为22996.35平方米。

(五)、价值时点:

由于实地勘察日为2017年8月2日,故价值时点定为2017年8月2日。

(六)、价值类型:

公开市场价值。

(七)、估价依据:

1、本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

(1)、《中华人民共和国城市房地产管理法》;

(2)、《中华人民共和国土地管理法》;

(3)、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院55号令);

(4)、山东省实施《中华人民共和国土地管理法》办法;

(5)、《关于调整征地年产值和补偿标准的通知》(鲁政办发(2004)51号);

(6)、《山东省人民政府关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》鲁政字[2015]286号。

2、本次估价采用的技术规程

(1)、中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

(2)、中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

(3)、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T18508—2014；

(4)、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》GB/T18507—2001；

(5)、《土地利用现状分类》GB/T21010—2007；

(6)、中华人民共和国国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137—2011；

3、委托方提供的有关资料。

4、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

(八)、估价原则：

本次估价遵守独立、客观、公正、合法及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等房地产估价原则。

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

4、价值时点原则

估价结果应是估价对象根据估价目的确定的在价值时点的价值或价格。

5、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（九）、估价方法：

根据《城镇土地估价规程》，常用的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据各种方法的适用范围，结合评估项目的具体特点以及评估的目的进行。在此评估中，我们选用估价方法时有以下考虑：

估价对象为工业用地，该区同类型交易案件较少，不适宜选用市场比较法对其进行测算评估；该区同期征地案例较多，征地成本数据易于获得，适宜选用成本逼近法对其进行测算评估；采用收益还原法测算时，非土地资产的客观收益难以确定，会造成测算误差大，不适宜采用收益还原法；委估宗地为工业用地，不符合剩余法评估的特点，不适宜选用剩余法测算评估；委估宗地处于基准地价覆盖区范围内，适宜选用基准地价系数修正法对其进行测算评估。

综上所述，本次估价采用成本逼近法和基准地价系数修正法对土地进行价值评估。

由于估价对象地上建筑物用途为工业厂房，类似房产成交案例较

少，同时收益法中相关数据不易求取，故本次评估采用成本法对地上建筑物进行价值评估。

成本法，测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

(十)、估价结果：

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格的因素进行分析，确定估价对象于价值时点最可能实现的市场价值为：

房地产总价值为：¥2844.99万元，大写：贰仟捌佰肆拾肆万玖仟玖佰元整；

其中：房产价值：¥766.04万元，大写：柒佰陆拾陆万零肆佰元整；

土地价值：¥2078.95万元，大写：贰仟零柒拾捌万玖仟伍佰元整；详见下表

权利类型	名称	用途	面积(平方米)	单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)
土地使用权	鄄城鼎源节能保温材料 有限公司工业用地	工业	65170.9	319	2078.95
房屋所有权	东厂房	工业	3006	324	97.39
	厂房	工业	2340	324	75.82
	厂房	工业	2244	324	72.71
	厂房	工业	3060	324	99.14
	厂房	工业	3168	214	67.80
	办公室	工业	1377	855	117.73
	大车间	工业	3042.9	324	98.59
	在建	工业	4752	288	136.86
合计					2844.99

(十一)、注册房地产估价师：

姓名	注册证书号	签字(盖章)

姜栋材	3720070088	
赵德强	3720030103	

(十二)、实地勘察期:

2017年8月2日。

(十三)、估价作业日期:

2017年8月2日至2017年12月25日。

(十四)、估价报告应用的有效期:

自估价报告完成之日起1年,即2017年12月25日至2018年12月24日。

济宁市成达土地房地产评估有限公司

二〇一七年十二月二十五日

附 件

- (一)、估价机构营业执照复印件
- (二)、估价机构资质证书复印件
- (三)、估价师注册证书复印件
- (四)、鉴定委托书”（（2017）梁法技对外委托字第234号）复印件
- (五)、 “山东省济宁市中级人民法院协助执行通知书”（（2015）济民初字第11号）复印件
- (六)、国有土地使用证复印件
- (七)、 “房屋所有权证存根”（鄄房权证凤凰字第1200616号）
- (八)、估价委托评估范围请示函
- (九)、估价对象于价值时点现状照片